

Årsredovisning

2017-01-01 – 2017-12-31

BRF Flintgodset
Org nr: 769621-6733



Innehållsförteckning

| | |
|------------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse | 4 |
| Resultaträkning | 8 |
| Balansräkning | 9 |
| Noter | 11 |

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Flintgodset får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2017-01-01 till 2017-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-06-22. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-11-25 och nuvarande stadgar registrerades 2011-10-25.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 472 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 150 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna fastigheten Brämregården 13:3. På fastigheten finns 3 byggnader med 110 lägenheter samt 63 garage. Byggnaderna är uppförda 2010. Fastigheternas adress är Kvillegatan 15-25 i Göteborgs stad.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. Byggförsäkringar är tecknad hos Gar-Bo Försäkrings AB gällande fram till 2022-09-20. *ct*

Lägenhetsfördelning

| 1 rok | 2 rok | 3 rok | 4 rok | 5 rok | >5 rok | Summa |
|-------|-------|-------|-------|-------|--------|-------|
| 26 | 40 | 44 | 0 | 0 | 0 | 110 |

Dessutom tillkommer:

| |
|--------|
| Garage |
| 63 |

Total bostadsarea: 6 226 m²

Total lokalarea: 1 998 m²

Årets taxeringsvärde 133 910 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 133 910 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Till fastigheten hör andelar i tre gemensamhetsanläggningar:
Tingstadsvassen GA11, skötesel bryggor, broar och glasskärm
Brämaregården GA20, Garage
Brämaregården GA21, Innergård och sopsugsanläggning

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 92 tkr och planerat underhåll för 10 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i tkr)

| Beskrivning | Belopp |
|---------------------|--------|
| Gemensamma utrymmen | 10 |

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag | Utsedd av/kommentar | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|-----------------------|-------------|---------------------|--------------------------------|
| Bengt Frisk | Ordförande | Stämman | |
| Ingela Hultén | Sekreterare | Stämman | |
| Christer Westberg | Ledamot | Stämman | |
| Lennart Hansson | Ledamot | Stämman | |
| Marja Kallin Fransson | Ledamot | Stämman | |

| Styrelsesuppleanter | Utsedd av/kommentar | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|---------------------|---------------------|--------------------------------|
| Sofija Smilevska | Stämman | |
| Arman Kamali | Stämman | |

Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer | Uppdrag | Utsedd av/kommentar |
|---------------------|----------------------|---------------------|
| KPMG AB | Auktoriserad revisor | Stämman |

| Valberedning | Utsedd av/kommentar |
|------------------|---------------------|
| Therese Jigfeldt | Stämman |
| Igor Ladan | Stämman |

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen debiterat för vattenavgifter och på så sätt sänkt årsavgifterna för att den totala intäkten ska förbli densamma.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 163. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 154.

Föreningens årsavgift ändrades 2017-01-01 då den sänktes med 6,20 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 530 kr/m²/år.

14 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 23 st).

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen. Följande aktiviteter är genomförda. - Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser. - Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning. - Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar. - Dessutom har föreningen beslutat sig för att genomföra.

Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr) | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 | 2013 |
|--|-------|-------|-------|--------|--------|
| Nettoomsättning | 4 501 | 4 871 | 5 369 | 5 427 | 5 501 |
| Resultat efter finansiella poster | -322 | -313 | 211 | 276 | 1 654 |
| Årets resultat | -322 | -313 | 211 | 276 | 1 654 |
| Soliditet % | 72 | 72 | 72 | 72 | 72 |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ² | 530 | 564 | 565 | 565 | 565 |
| Driftkostnader, kr/m ² | 314 | 219 | 272 | 285 | 293 |
| Ränta, kr/m ² | 113 | 157 | 259 | 268 | 268 |
| Lån, kr/m ² | 9 778 | 7 422 | 9 996 | 10 015 | 10 046 |

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

| Eget kapital | Fritt | | | | |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|------------------|---------------------|-----------------|
| | Medlemsinsatser | Upplåtelseavgifter | Underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början | 141 070 000 | 20 200 000 | 765 635 | 1 724 624 | -313 339 |
| Disposition enl. årsstämlobeslut | | | | -313 339 | 313 339 |
| Reservering underhållsfond | | | 252 078 | -252 078 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | | -9 987 | 9 987 | |
| Årets resultat | | | | | -322 373 |
| Vid årets slut | 141 070 000 | 20 200 000 | 1 007 726 | 1 169 194 | -322 373 |

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

| | |
|---|----------------|
| Balanserat resultat | 1 434 216 |
| Årets resultat | -322 373 |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna | -252 078 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 9 987 |
| Summa | 869 751 |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning **869 751**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

| Belopp i kr | | 2017-01-01 | 2016-01-01 |
|---|-------|-------------------|-------------------|
| | | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
| Rörelseintäkter m.m. | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 4 500 925 | 4 868 116 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 45 454 | 2485 |
| Summa rörelseintäkter | | 4 546 379 | 4 870 601 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -1 952 710 | -1 800 460 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -683 988 | -570 922 |
| Personalkostnader | Not 6 | -57 751 | -56 247 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -1 472 042 | -1 472 042 |
| Summa rörelsekostnader | | -4 166 491 | -3 899 671 |
| Rörelseresultat | | 379 888 | 970 930 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 8 | 4 327 | 5 009 |
| Räntekostnader och liknande poster | Not 9 | -706 588 | -1 289 278 |
| Summa finansiella poster | | -702 261 | -1 284 269 |
| Resultat efter finansiella poster | | -322 373 | -313 339 |
| Årets resultat | | -322 373 | -313 339 |

Balansräkning

| Belopp i kr | | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|--------|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 10 | 217 548 766 | 219 020 808 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 217 548 766 | 219 020 808 |
| Summa anläggningstillgångar | | | |
| | | 217 548 766 | 219 020 808 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar | Not 11 | 24 656 | 0 |
| Övriga fordringar | Not 12 | 293 | -2 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 13 | 257 205 | 21 000 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 282 154 | 20 998 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | Not 14 | 8 288 074 | 6 727 588 |
| Summa kassa och bank | | 8 288 074 | 6 727 588 |
| Summa omsättningstillgångar | | | |
| | | 8 570 228 | 6 748 586 |
| Summa Tillgångar | | | |
| | | 226 118 994 | 225 769 394 |

Balansräkning

| Belopp i kr | 2017-12-31 | 2016-12-31 | |
|--|--------------------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | 161 270 000 | 161 270 000 | |
| Fond för yttre underhåll | 1 017 713 | 765 635 | |
| Summa bundet eget kapital | 162 287 713 | 162 035 635 | |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | 1 182 138 | 1 724 624 | |
| Årets resultat | -322 373 | -290 409 | |
| Summa fritt eget kapital | 859 765 | 1 434 216 | |
| Summa eget kapital | 163 147 478 | 163 469 851 | |
| SKULDER | | | |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 15 | 60 719 335 | 60 884 335 |
| Summa långfristiga skulder | | 60 719 335 | 60 884 335 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 16 | 157 000 | 157 000 |
| Förskott från kunder | Not 17 | 1 960 020 | 426 794 |
| Leverantörsskulder | | 313 408 | 107 551 |
| Skatteskulder | Not 18 | 78 200 | 79 360 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 19 | 507 553 | 644 503 |
| Summa kortfristiga skulder | | 2 252 181 | 1 415 208 |
| Summa Eget kapital och Skulder | | 226 118 994 | 225 769 394 |

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviserar i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar | Avskrivningsprincip | Antal år |
|-----------------------|---------------------|----------|
| Byggnader | Linjär | 120 |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

ctt

Not 2 Nettoomsättning

| | 2017-01-01 | 2016-01-01 |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
| Årsavgifter, bostäder | 3 298 276 | 3 513 096 |
| Årsavgifter Kapital | 227 786 | 554 279 |
| Hyror, garage | 708 543 | 703 800 |
| Hyror, övriga | 0 | 10 800 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, garage | -171 882 | -206 367 |
| Vattenavgifter | 137 519 | 0 |
| Elavgifter | 300 683 | 292 507 |
| Summa nettoomsättning | 4 500 925 | 4 882 866 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2017-01-01 | 2016-01-01 |
|--|-------------------|-------------------|
| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
| Övriga ersättningar | 28 019 | 0 |
| Fakturerade kostnader | 1 980 | 2 520 |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | 13 | -35 |
| Övriga rörelseintäkter | 10 628 | 0 |
| Försäkringsersättningar | 4 815 | 0 |
| Summa övriga rörelseintäkter | 45 454 | 2 485 |

Not 4 Driftkostnader

| | 2017-01-01 | 2016-01-01 |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
| Underhåll | -9 987 | -28 999 |
| Reparationer | -92 125 | -88 634 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -39 100 | -39 100 |
| Samfällighetsavgifter | -404 399 | 369 976 |
| Försäkringspremier | -58 050 | -55 997 |
| Kabel- och digital-TV | -259 468 | -283 195 |
| Systematiskt brandskyddsarbete | -6 869 | 0 |
| Obligatoriska besiktningar | -27 772 | -8 347 |
| Övriga utgifter, köpta tjänster | -74 890 | -8 459 |
| Förbrukningsinventarier | -7 629 | -8 961 |
| Vatten | -164 831 | -166 148 |
| Fastighetsel | -431 803 | -480 011 |
| Uppvärmning | -370 432 | -250 346 |
| Förvaltningsarvode drift | -5 356 | -12 287 |
| Summa driftkostnader | -1 952 710 | -1 800 460 |

Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2017-01-01 2017-12-31 | 2016-01-01 2016-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration | -396 274 | -352 570 |
| Lokalkostnader | -2 750 | 0 |
| Arvode, yrkesrevisorer | -19 625 | -18 750 |
| Övriga förvaltningskostnader | -10 178 | 0 |
| Inkassokostnader | -1 125 | 0 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -25 984 | 0 |
| Kontorsmateriel | -668 | 0 |
| Köpta tjänster | -3 690 | -47 127 |
| Konsultarvoden | -217 282 | -143 214 |
| Bankkostnader | -5 812 | -1 779 |
| Övriga externa kostnader | -600 | -7 482 |
| Summa övriga externa kostnader | -683 988 | -570 922 |

Not 6 Personalkostnader

| | 2017-01-01 2017-12-31 | 2016-01-01 2016-12-31 |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden | -44 800 | -44 499 |
| Sociala kostnader | -12 951 | -11 748 |
| Summa personalkostnader | -57 751 | -56 247 |

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

| | 2017-01-01 2017-12-31 | 2016-01-01 2016-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader | -1 472 042 | -1 472 042 |
| Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | -1 472 042 | -1 472 042 |

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

| | 2017-01-01 2017-12-31 | 2016-01-01 2016-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från likviditetsplacering | 4 124 | 5 378 |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar | 17 | 565 |
| Övriga ränteintäkter | 186 | -934 |
| Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 4 327 | 5 009 |

Not 9 Räntekostnader och liknande poster

| | 2017-01-01 | 2016-01-01 |
|---|-------------------|-------------------|
| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
| Räntekostnader för fastighetslån | -705 251 | 1 287 867 |
| Övriga räntekostnader | -1 338 | -1 411 |
| Summa räntekostnader och liknande resultatposter | -706 588 | -1 289 278 |

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Vid årets början | | |
| Byggnader | 176 645 000 | 176 645 000 |
| Mark | 47 000 000 | 47 000 000 |
| | 223 645 000 | 223 645 000 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 223 645 000 | 223 645 000 |

Vid årets början

| | | |
|-----------|------------------|------------------|
| Byggnader | 4 624 192 | 3 152 150 |
| | 4 624 192 | 3 152 150 |

Årets avskrivningar

| | | |
|--|------------------|------------------|
| Årets avskrivning byggnader | 1 472 042 | 1 472 042 |
| | 1 472 042 | 1 472 042 |
| Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut | 6 096 234 | 4 624 192 |

Restvärde enligt plan vid årets slut

| | |
|--------------------|--------------------|
| 217 548 766 | 219 020 808 |
|--------------------|--------------------|

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Varav

| | | |
|------------------|-------------|-------------|
| Byggnader | 170 548 766 | 172 020 808 |
| Mark | 47 000 000 | 47 000 000 |

Taxeringsvärden

| | | |
|------------------------------|--------------------|--------------------|
| Byggnader | 97 910 000 | 97 910 000 |
| Mark | 36 000 000 | 36 000 000 |
| Totalt taxeringsvärde | 133 910 000 | 133 910 000 |

Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--|---------------|------------|
| Avgifts- och hyresfordringar | 24 656 | 0 |
| Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar | 24 656 | 0 |

Not 12 Övriga fordringar

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--------------------------------|------------|------------|
| Skattekonto | 293 | -2 |
| Summa övriga fordringar | 293 | -2 |

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|----------------|---------------|
| Förutbetalda försäkringspremier | 25 612 | 4 375 |
| Förutbetalt förvaltningsarvode | 97 518 | 0 |
| Förutbetald kabel-tv-avgift | 47 176 | 0 |
| Förutbetald kostnad bredbandsanslutning | 86 899 | 0 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 0 | 16 625 |
| Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 257 205 | 21 000 |

Not 14 Kassa och bank

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Bankmedel | 391 978 | 390 416 |
| Förvaltningskonto Swedbank | 5 129 633 | 5 107 476 |
| Transaktionskonto | 2 766 464 | 1 229 696 |
| Summa kassa och bank | 8 288 074 | 6 727 588 |

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån | 60 876 335 | 61 041 335 |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -157 000 | -157 000 |
| Långfristig skuld vid årets slut | 60 719 335 | 60 884 335 |

| Långgivare | Ränta | Räntan bunden till | Ing. skuld | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld |
|--------------|--------|--------------------|----------------------|-------------------------|--------------------|----------------------|
| SWEDBANK | 1,12 % | 2018-09-25 | 12 903 000,00 | 0,00 | 33 000,00 | 12 870 000,00 |
| SWEDBANK | 0,60 % | 2018-09-25 | 12 707 000,00 | 0,00 | 40 000,00 | 12 667 000,00 |
| NORDEA | 0,75% | 2019-09-16 | 22 526 835,00 | 0,00 | 59 000,00 | 22 467 835,00 |
| NORDEA | 0,85% | 2020-09-15 | 12 904 500,00 | 0,00 | 33 000,00 | 12 871 500,00 |
| Summa | | | 61 041 335,00 | 0,00 | 165 000,00 | 60 876 335,00 |

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 157 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--|----------------|----------------|
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | 157 000 | 157 000 |
| Summa övriga skulder till kreditinstitut | 157 000 | 157 000 |

Not 17 Förskott från kunder

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|------------------|----------------|
| Övriga förskott från hyresgäster och andra kunder | 1 194 820 | 426 794 |
| Avräkning hyror och avgifter | 1 200 | 0 |
| Summa förskott från kunder | 1 194 820 | 426 794 |

Not 18 Skatteskulder

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|----------------------------------|---------------|---------------|
| Beräknad fastighetsavgift/-skatt | 78 200 | 79 360 |
| Summa skatteskulder | 78 200 | 79 360 |

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader | 46 477 | 131 594 |
| Upplupna elkostnader | 43 224 | 42 125 |
| Upplupna värmekostnader | 37 675 | 47 896 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 39 416 | 0 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 340 761 | 422 888 |
| Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 507 553 | 644 503 |

Not 21 Ställda säkerheter

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 62 705 000 | 62 705 000 |

Styrelsens underskrifter

Göteborg 180406

Ort och datum

Bengt Frisk

Bengt Frisk

Christer Westberg

Christer Westberg

Marja Kallin Fransson

Marja Kallin Fransson

Ingela Hultén

Ingela Hultén

Lennart Hansson

Lennart Hansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-04-21
KPMG AB

Anna Christiansson

Anna Christiansson

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Flintgodset, org. nr 769621-6733

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Flintgodset för år 2017.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

AC

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Flintgodset för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg 2018-04-21

KPMG AB



Anna Christiansson
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

BRF Flintgodset

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Flintgodset i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

